PRIVATMEGLEREN
PARK

OBSERVATORIE
TERRASSE 6B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

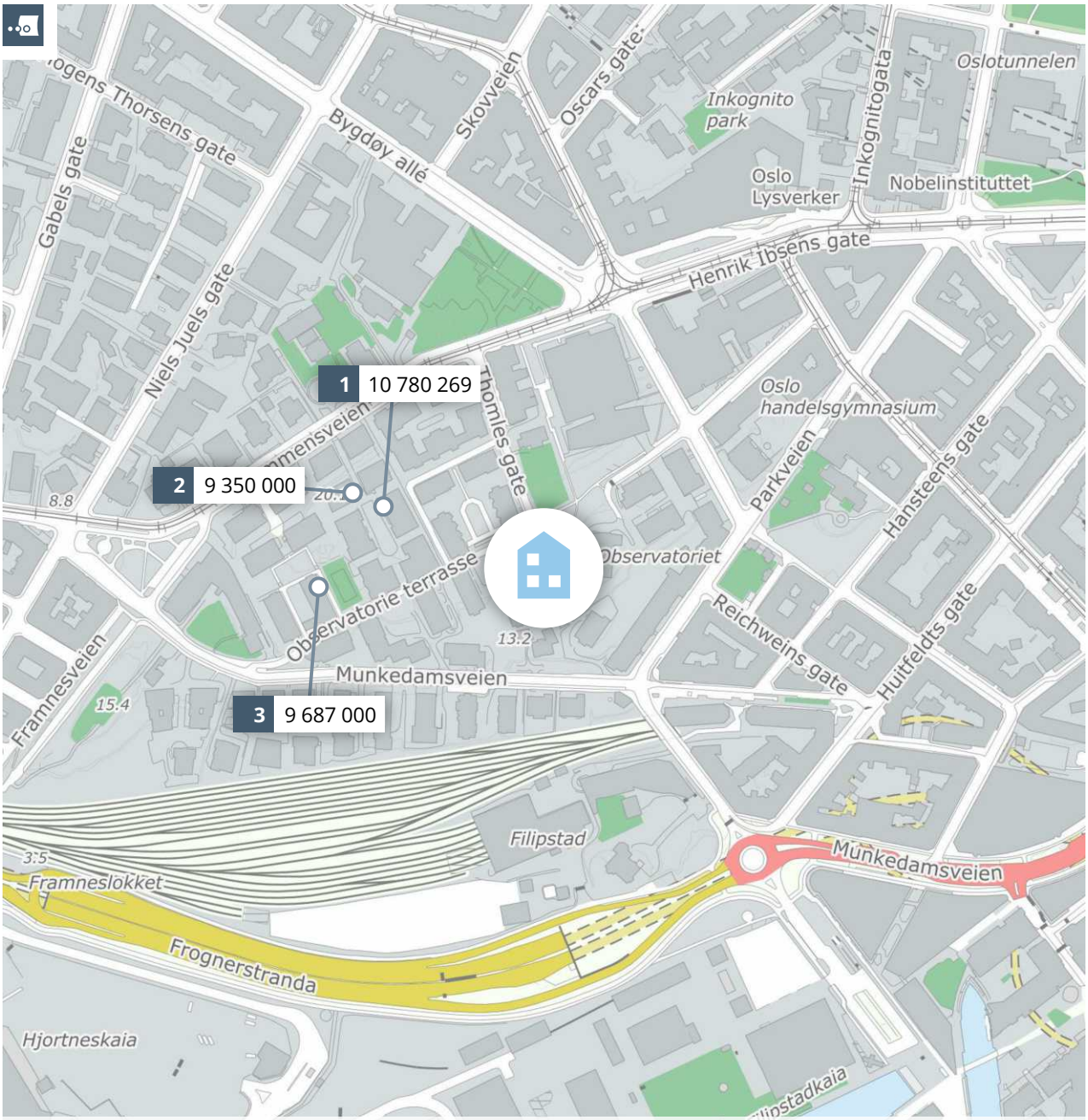
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

OBSERVATORIE TERRASSE 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Observatorie terrasse 6 B, 0270 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 211 BNR 204 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 4

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	100 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	6 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	5 408
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Drammensveien 50 C 90 m² 1934 4. etg 2 sov	11.04.2026	9 850 000	**10 700 000**	80 269	10 780 269	**119 781**
2 Drammensveien 52 B 80 m² 1933 2. etg 2 sov	02.09.2025	9 350 000	**9 350 000**	0	9 350 000	**116 875**
3 Observatorie terrasse 15 B 89 m² 1936 3. etg 3 sov	28.05.2025	9 500 000	**9 650 000**	37 000	9 687 000	**108 843**

Gjennomgående leilighet beliggende i en klassisk, prisbelønnet funkisgård på Frogner/Skillebekk. Bygget er oppført på 1930-tallet i karakteristisk funkisarkitektur, tegnet av de anerkjente arkitektene Blakstad og Munthe-Kaas, og fremstår som et godt eksempel på tidstypisk, stilren bebyggelse.

Leiligheten ligger i et svært etterspurt og veletablert boligområde på Skillebekk, kjent for sin kombinasjon av ro og sentral beliggenhet. Eiendommen ligger tilbaketrukket i en stille, enveiskjørt gate med lite trafikk, samtidig som det er kort gangavstand til offentlig kommunikasjon med både buss og trikk. I nærområdet finner man flere hyggelige grøntområder, blant annet ved Observatoriet, som gir gode rekreasjonsmuligheter – alt innenfor et urbant og sentralt område.

Dette er en selveierleilighet med en gjennomgående og funksjonell planløsning. Leiligheten består av entré, romslig stue med peis og utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold, separat kjøkken, to soverom, bad samt eget toalettrom. Planløsningen gir gode lysforhold og en luftig atmosfære gjennom hele boligen.

Kort oppsummert:
- Oppussingsbevhov
- Gjennomgående leilighet med gode lysforhold
- 2 soverom, mulighet for 3 soverom
- Stue med peis og utgang til vestvendt balkong
- Fjernvarme inkludert i felleskostnader
- Rolig beliggenhet i enveiskjørt gate
- Kort vei til buss og trikk
- Mulighet for leie av garasjeplass rett over gaten

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.1997		17.06.1997	-	1 700 000	-	1 700 000	2
07.03.1997		07.03.1997	-	852 523	-	852 523	3
15.10.1993		15.10.1993	-	725 000	-	725 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble kjøpt i 1997 og indeksert pris er misvisende fra faktisk verdi.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
9 863 000 Prisantydning i snitt
9.7M
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

8.0M
7.7M
7.4M
7 299 000 Salgspris i snitt
7 029 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.5M
6.2M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 572 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

116 262 SKILLEBEKK RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

100 000 Observatorie terrasse 6 B
Totalpris 7 700 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260039

Selger 1 navn
Siri Bergland

Gateadresse
Observatorie terrasse 6B

Poststed	Postnr
OSLO	0270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt bak badekaret som nå er fjernet

Document reference: 6260039

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badekaret ble fjernet og vegger og tak ble pusset opp,-dusjkabinett satt opp, mars 2025
Arbeid utført av	Byggmester Haukur Haukson/Myrer vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekket avløpsrør fra kjøkken
Arbeid utført av	Myrer vvs

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Balkonger. Alle er renovert i 2025

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260039

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle balkonger er rehabilitert i 2025
Arbeid utført av	Conrehab

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260039

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Bergland	eeecce579dfbdb5fb10ae e260da67b0cb98563df	28.01.2026 08:38:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260039

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Observatorie terrasse 6 B, 0270 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 204, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2302 **Referansenummer:** WQ5403

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS

Vår ref: Hannah Douglas
PM Park

OBM Bygg og Takst AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje i eldre boligblokk med oppgitt byggeår 1935. Innvendige vegger og tak er malt i April 2025, og badet fikk fjernet eldre badekar og satt inn nytt dusjkabinett, samt malt i Mars 2025. Badet er imidlertid av eldre dato, og fornyelse bør påregnes på sikt. Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med isolerglass fra 2009.
Bygningen har en teak brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2009.
Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det tregulv, og både vegger og tak har malte flater av både plater og betong.
Eier opplyser at både vegger og tak ble malt i April 2025.
Leiligheten har en åpen plassbygget peis. Funksjon og godkjenning for fyring er ikke kontrollert og må avklares med feiervesenet.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med ukjent alder, men det er av eldre dato.
Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.

Eier opplyser i Mars 2025 så ble badekar tatt bort, og det er satt inn nytt dusjkabinett, samt at vegger og tak er blitt malt samtidig. Det er også montert nytt skap med hyller og skuffer.

Veggene har fliser og malte plater taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg.
Badet har eldre støpejernssluk, og membran er synlig vinylbelegg.
Rommet har servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Badet har avtrekk via kanal. På befaringsdagen er denne omtrent helt igjen, og den hang fast i maling. Det er registrert noe avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og malte overflater på både vegger og tak.
Rommet er utstyrt med innredning med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast, og eldre støpejernsrør i konstruksjonen.
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Vannbåren varme i radiatorer i de fleste av rommene.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

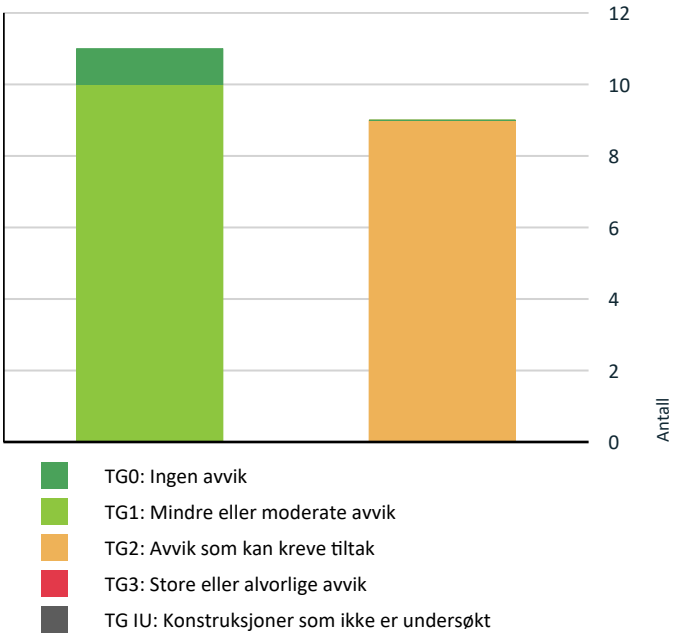
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Åpenbare vedlikeholdsbehov eller skader utvendig eller i fellesområder ved adkomsten til leiligheten og dens tilleggsdeler skal kommenteres.
Takstmannen har ikke flyttet tyngre møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.
Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass fra 2009.
På befaringsdagen var det ene vinduet på soverommet vanskelig å lukke, men eier opplyser at vinduet er justert og at det igjen virker bra. Det er ikke gjort en befaring i etterkant av dette.



TG 1 Dører

Bygningen har en teak brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med isolerglass fra 2009.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong i betongkonstruksjon på ca. 5m2. Balkongen er sikret med stålrekkverk som har glassfelter i bunn.
Eier opplyser at balkongene ble restaurert i 2025, og at dekket samt glassfelter på rekkverk er nytt. Selve rekkverket utover det ble ikke endret.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det tregulv, og både vegger og tak har malte flater av både plater og betong.
Eier opplyser at både vegger og tak ble malt i April 2025.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avviket gjelder kun gulvflate:
Det er registrert mye slitasje på gulv, hvorav det er flere tverrgående riper og enkelte steder noe tegn på fukt, sannsynligvis etter våte sko da disse er i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om gulvet er slitt og har skader, vurderes avviket som hovedsakelig estetisk, og gulvet vil fortsatt ha tiltenkt funksjon. Gulvet kan slipes for å utbedre riper og slitasje, for å unngå ytterligere forringelse og sikre et bedre estetisk uttrykk.



Fuktmerker i entre



Mange riper

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har en åpen plassbygget peis.
Eier opplyser at ildstedet ikke er blitt brukt av vedkomne.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
På befaringsdagen var døren inn til soverommet vridd/skjev og gikk ikke an å lukke, samt dør til bad subbet i karmen. Eier opplyser at dører er justert og har fått tilfredsstillende funksjon etter befaringsdagen.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder, men det er av eldre dato.
Badets alder tilsier at det kan ha kort gjenværende levetid.

Eier opplyser i Mars 2025 så ble badekar tatt bort, og det er satt inn nytt dusjkabinett, samt at vegger og tak er blitt malt samtidig. Det er også montert nytt skap med hyller og skuffer.
Eier opplyser også at det er lagt nytt gulv/membran (vinylbelegg) i vedkomnes eie, men er ukjent på alderen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og malte plater taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varmekabler i gulvet.
Det er målt godt fall til sluk på badet, samt en god membranoppkant ved døra.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre støpejernssluk, og membran er synlig vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet har et eldre støpejernssluk. Denne typen sluk er utgått og medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Eldre sluk og membran har begrenset levetid, og videre bruk kan medføre store økonomiske konsekvenser ved eventuelle vannskader.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at dusjkabinettet er nytt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har avtrekk via kanal. På befaringsdagen er denne omtrent helt igjen, og den hang fast i maling. Det er registrert noe avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist noe svakt avtrekk på badet.

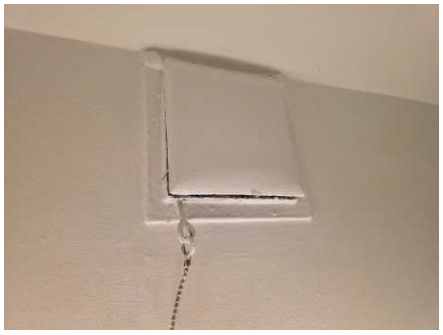
Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Avtrekkskanalen bør utbedres slik at avtrekket fungerer som forutsatt.
Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Det ble søkt etter fukt med fuktindikator på befaringen uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet, eller like nøyaktig som en fuktmåling.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Det er ikke montert automatisk vannstopper. Dette er et krav i rom med vanninstallasjoner uten sluk i nyere forskrifter, men var ikke et krav i byggeåret. Det anbefales å montere dette for å forhindre vannlekkasjer. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svelling på kjøkkeninnredning rundt vasken, samt endel skade/slitasje på skapdøren her. Eier opplyser at denne skapdøren skal skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Avviket er i stor grad estetisk og behov for utbedring vil avhenge av personlig smak og ønske. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedring.

Tilstandsrapport







3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.



SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte overflater på både vegger og tak.
Rommet er utstyrt med innredning med servant og toalett.

Avtrekk på toalettrom fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for soppdannelse på overflater.





Avtrekk besto "papirtesten"

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekranen er lokalisert i kjelleren i fellesområdet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekranen bør kontrolleres jevnlig for å sikre funksjonalitet, da plassering i fellesområde kan gjøre den mindre tilgjengelig ved behov for rask avstengning.
Manglende tilgjengelighet eller funksjonssvikt kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast, og eldre støpejernsrør i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av de eldre avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Det er ikke opplyst om noe problemer med anlegget.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer i de fleste av rommene.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er påvist mindre tegn til fukt på gulvet rundt vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skader og behov for utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på varmeanlegget.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller

Tilstandsrapport

feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Det er ikke kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist gang totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har gitt tilgang til boligmappen hvor det foreligger samsvarserklæring fra arbeid i 2018 hvor dette omfattet utbedring av avvik ihht. tidligere el-tilsyn. Det foreligger ingen rapport fra el-tilsyn. Det foreligger også en samsvarserklæring fra 2014 på en sjekk av sikringsskapet.
   Det er også ifølge eier og boligmappa gjort elektriske arbeider i 2025 utført av Minel Drøbak elektriske, og det foreligger samsvarserklæring på disse arbeidene. Arbeidsart er beskrevet som mindre utvidelse og ombygging/rehabilitering.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Dette punktet gir en overordnet vurdering av forhold ved eiendommen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjennomgangen omfatter blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, elektrisk anlegg, brannsikkerhet, radon, rømningsveier samt ytre påvirkninger som flom- og rasfare. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og gjeldende krav og anbefalinger. Eventuelle avvik, risikoer og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet i egne punkter i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

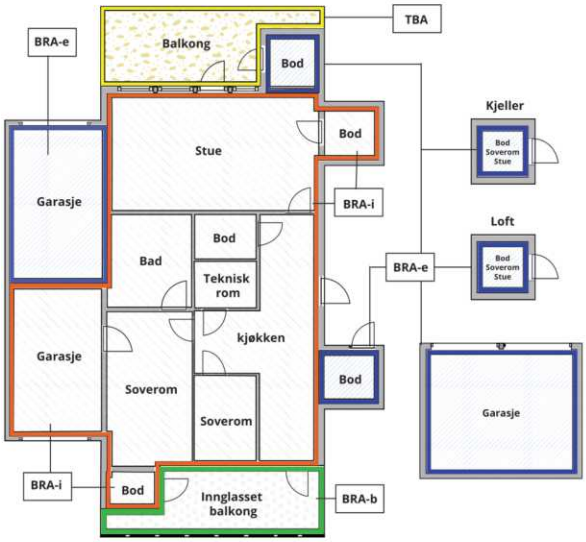
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	77			77	5
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**5**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue, spisestue		
Kjeller		Bod, liten bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Eier viser til to boder i kjelleren som tilhører leiligheten, den ene på 5,21m2 og den andre på 1,28m2. Disse arealene er oppgitt som BRA-e. Eier viser også til fellesboder, men disse er ikke målt opp.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Takhøyden i stua er målt til 2,63m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, vurdering av lovlighet er derfor ikke mulig. Rom og arealer som fremstår som til varig opphold kan være godkjent som feks boder mm.
Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser og gjennomgang av originale byggemeldte tegninger. Om det er avvik bør det opplyses om til en evt kjøper. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger og kostnader med tilbakeføring kan bli belastet kjøper.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at innvendige vegger og tak er blitt malt nylig, noe elektriske arbeider og badekar er blitt erstattet med nytt dusjkabinett på badet.

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør
	Siri Bergland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	204		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Observatorie terrasse 6 B

Hjemmelshaver
Bergland Siri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært attraktivt boligstrøk på Skillebekk. Eiendommen ligger i en rolig gate som er enveiskjørt. Her er det i tillegg kort vei til buss og trikk. Observatorie terrasse har mange nærliggende grøntområder, samtidig som det er meget sentralt. Kort gangavstand til alle servicetilbud, butikker, restauranter, kaféer og fritidsaktiviteter. Det er også kort avstand til barne- og ungdomsskole, samt flere barnehager innenfor 500 meters gange. Flotte turområder i nærheten med Frognerstranda og Frognerkilen. Gangavstand til Aker brygge og Tjuvholmen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Henrik Ibsens gate til Drammensveien i Frogner. Følg Drammensveien og Thomles gate til Observatorie Terrasse

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WQ5403

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Park Eiendomsmegling ASA
Sorgenfrigata 11

0367 Oslo

Mail: hannah.douglas@privatmegleren.no

Deres ref.: Hannah Douglas Vår ref.: 800.321 Dato: 5. februar 2026

MEGLEROPPLYSNINGER
Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet Observatorie terrasse 6AB
Organisasjonsnummer:	982 852 749
Adresse:	Observatorie terrasse 6AB, 0270 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr.:	211 / 204 / 10
Seksjonseier:	Siri Bergland
Adresse:	Observatorie terrasse 6B, 0270 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 5 408,- pr mnd. (fellesutg. kr 3.394, a-konto fyring kr 1.400,-, bredbånd kr. 307, tv kr. 307) Inkl. bl.a. vaktmester, offentlige avgifter, a-konto oppvarming, trapperenhold, tv/bredbånd, forsikring av bygning, strøm fellesarealer.
Andel felles formue:	Kr. 10 035,- pr. 31.12.25
Andel felles gjeld:	Kr. 1 926, - pr. 31.12.25
Felles lån – vilkår- avdrag	Sameiet har to rentebærende lån, knyttet til oppgradering av eiendommen. De fleste av sameiets seksjonseiere innbetalte sin andel av lånet, slik at lånet betjenes av noen seksjonseiere. Seksjon 10 er ikke den del av disse lånene.
Kommentarer til lånene:	Lån 1. Restgjeld kr. 135.508, flytende rente 6,65%, nedbetalt 2030 Lån 2. Restgjeld kr. 185.280, flytende rente 6,65%, nedbetalt 2034
Planlagte oppgraderinger:	Sameiet har foretatt rehabilitering av balkongene og arbeidene ble sluttført i 2025 Ta kontakt med styreleder for ytterligere opplysninger.

Forsikring

Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring og Norsk hussoppforsikring
Forsikringsnummer:	2194892/ og 3893147

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Styreleder

Styrets leder:	Ellen Alveberg
Telefon:	97 71 19 17
Mail-adresse:	ellen.alveberg@gmail.com

Andre relevante opplysninger

Parkering:	Gateparkering
Forkjøpsrett/godkjenning:	Salg/bortleie krever sameiestyrets godkjennelse.
Andre forhold:	Sameiet har i samarbeid med Observatorie terrasse 7AB, 8AB og 10AB etablert avfallsbrønner for restavfall/papir. Observatorie terrasse 6AB og 10AB har tilgang til fellesvaskeri i nr. 8AB. Varmeregnskap: Det utarbeides av Brunata AS et årlig varmeregnskap for leilighetene basert på bl.a. avlesning av radiatormålere i januar hos den enkelte eier. Sameiets styre innhenter i disse dager pris på nye fjernavleste varmemålere Nabovarsel av 03.07.25 fra Henrik Ibsens gate 110 vedlegges
Megleropplysninger:	Kr. 4.708,- inkl. mva – kopi vedlagt, sendes som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725,- inkl. mva – sendes som EHF når eierskiftemelding mottas

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Espen Andersen

EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:
Vedtekter, husordensregler, samarbeidsavtale Observatorie terrasse 5-8
Innkalling ekstraordinært årsmøte hhv 31.03.25 og 09.10.25 og ordinært årsmøte 07.05.25
Protokoll fra årsmøtene 31.03.25, 07.05.26 og 09.10.25
Nabovarsel av 03.07.25 fra Henrik Ibsens gate 110
Seksjonens ligningsoppgave for 2025
Faktura for megleropplysninger.

Siri Bergland
Observatorie terrasse 6 B
0270 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet Observatorie terrasse 6 A B
Observatorie Terrasse 6
0270 OSLO

Eiers navn og adresse
Siri Bergland
Observatorie terrasse 6 B
0270 OSLO

Seksjonsnummer		010
Eierandel		100%
Organisasjonsnummer	982852749	
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	855,00
Andel kostnader	17,00
Andel formue	10 035,00
Andel gjeld	1 926,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 03.02.2026

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Faktura

Deres ref	6260039		
Utskr.dato	05.02.2026		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	301758	Dato	05.02.2026
Fakturanr	17243	Forfall	15.02.2026
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet Observatorie Terrasse 6B snr 10	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 708,00

15.02.2026

Kundenr: 301758
Fakturanr: 17243
Dato: 05.02.2026

Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

00301758000000172436 4708 00 4 50010639139

VEDTEKTER
FOR SAMEIET OBSERVATORIE TERRASSE 6 A B

Vedtatt i årsmøte
den 14. mai 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Endret 06.mai 2019

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Observatorie Terrasse 6 A B og har gårdsnummer 211 og bruksnummer 204 i Oslo kommune. Sameiet består av 14 boligseksjoner og ble opprettet i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 04.04.1974.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Til hver seksjon hører balkong, 2 boder i kjeller samt et område i fellesboder. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved korttidsutleie må varigheten være minimum 90 dager sammenhengende. Denne type utleie kan kun skje 1 gang i året. Begrensningen gjelder ikke nær familie. Ved særskilte forhold kan man søke styret om dispensasjon. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner. Imidlertid kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I hht tinglyst erklæring av 17.12.73 har seksjonseier rett til bruk av vaskeri, rullebod, tørkeareal og adkomstveier og fellesarealer for Observatorie Terrasse 6, 8 og 10. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører. Utskiftning av vinduer og balkongdører dekkes av hver enkelt sameier. Styret må i alle tilfelle informeres og skriftlig godkjenne tiltaket slik at riktige vinduer og balkongdører benyttes.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Om en seksjonseier ønsker å gjøre mindre vedlikehold/oppussing som ligger under sameiets ansvar, men som ikke gjelder flere sameiere eller utbedringer som må utføres for å ivareta gårdens tekniske verdi og som ikke innebærer endringer i gårdens tekniske infrastruktur kan vedkommende utføre dette. Maling av balkonger i samme farge som tidligere kan utføres av den enkelte sameier for egen regning. Styret skal skriftlig godkjenne håndverker og materialer da veggene er porøse og trekker vann. Viktig at det ikke blir brukt feil type maling/overflatebehandling da dette kan forårsake vannskader i etasjen under og med dette økonomisk ansvar.

Når sameiet skal betale blir det opp til styret å definere tidspunkt for utbedring, f.eks. om flere utbedringer kan gjøres samtidig, ha en lengere anbudsprosess for å øke konkurransen eller vente til et tidspunkt med mindre konkurranse i markedet.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne

ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.
Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.
Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer + et varamedlem. Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.
I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDEN

FOR
OBSERVATORIE TERRASSE 5, 5B, 6, 7, 7B, 8 OG 10

Denne husorden er å anse som et supplement til vedtektsbestemmelser som er gjeldende for de sameier som er opprettet av leilighetsinnehaverne i ovennevnte eiendommer, og gjelder for samtlige leieforhold i eiendommen.

Husordenen har til hensikt å skaffe gode forhold innen huset og til naboene, samt å verne om eiendommene, anlegg og fellesutstyr.

1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke hensettes i trappeoppganger og kjellergang er. Dog tillates barnevogner og andre bruksgjenstander for barn midlertidig oppbevart under kjellertrappen.

   Parkering utenfor innganger er forbudt, unntatt for kortest mulig opphold når det er nødvendig for av- og pålessing. For øvrig er parkering kun tillatt på de plasser som er avmerket til dette.

2. Foreldre må innprente barna at de ikke må sjenere naboer ved skrål og støy, eller tilrakke eiendommen med tilsøling, krittegning eller volde skade på bygninger, beplantning, trær, veier eller anlegg. Lek må ikke foregå der hvor det kan oppstå skade eller ulempe for andre. Forballsparking og ballslåing er forbudt. Beboerne oppfordes til i egen interesse å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette plener og beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommene kan holdes ryddig og pent. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

3. Banking, børsting og risting av tepper, sengeklær, møbler e.l. må ikke foregå fra vinduer, balkonger og terrasser. Tørking og lufting av tøy på terrasser og balkonger må skje så diskret som mulig. På søn- og hellig- samt høytidsdager må tøy ikke henges synlig ute til tørking eller lufting.

4. Ytre montering av skilt, markiser, parasoller, flaggstenger, antenner m.v., maling av vinduer, balkonger og vegger kan bare foretas etter forut innhentet skriftlig samtykke fra styret.

5. Felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Lys i kjeller slukkes etter bruk.

6. Vaskeri, tørkerom og tørkestativ benyttes av leilighetsinnehaverne etter tur ifølge oppsatte lister og de bestemmelser som styret til enhver tid fastsetter. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet.

   Trapper med vinduer samt fellesrom skal rengjøres etter styrets nærmere bestemmelser.

7. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Den som finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, er ansvarlig for at det etter kort tid igjen blir lukket.

   Lufting gjennom entrédører er forbudt.

8. Alt avfall kastes i søppelsjakten eller bringes direkte ned i søppelrommet. Avfall som kastes i sjakten må pakkes godt inn, slik at pakken tåler fallet i sjakten uten å gå i stykker. Flytende eller spesielt grisete søppel bringes direkte ned i søppelrommet. Det må ikke søles ved søppelnedkastene. Juletrær må henlegges på et av vaktmesteren angitt sted.

9. Kjeller må luftes godt ut om sommeren. Åpne kjellervinduer skal forsynes med fluenetting. Om vinteren luftes det bare når det er mildt.

   Lagring av ved må skje slik at det ikke kan oppstå fare for soppangrep.

   Røyking og bruk av fyrstikker og bart lys er forbudt i kjellerbodene.

10. Takterrasser og balkonger må ryddes for sne umiddelbart etter snefall, idet bygningsmessige skader ellers lett vil kunne oppstå. Leilighetsinnehaverne vil bli holdt ansvarlig for oppståtte skader som følge av unnlatt snerydding.

11. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre leieboere. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 2300 til kl. 0700. I dette tidsrom må det utvises særlig aksomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og snakk må unngås. Mellom kl. 2300 og kl. 0700 må det ikke tappes badevann. Eventuelle musikk- og sangøvelser bør fortrinnsvis foregå før kl. 1600 og ikke etter kl. 2000 eller på søn-, hellig- og høytidsdager. Piano og flygel skal stå på lyddempende underlag.

12. Leiligheten med fellesanlegg må behandles omsorgsfullt og holdes i god stand. Spikring, boring o.l. i vegger, dører og vinduer må skje med varsomhet.

    Oppdages veggedyr i en leilighet, skal dette straks meldes til vaktmesteren, og leilighetsinnehaveren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse av veggedyrene og erstatte eventuelt forvoldt skade.

13. Radiatorer må reguleres, eventuelt stenges av, således at det kun benyttes nødvendig varme. Det må påses at radiatorer eller rør ikke ved lufting eller på annen måte utsettes for frysing.

    Etter tapping av vann må alle kraner skrus godt igjen, så de ikke blir stående å dryppe. Avløpsrør fra vasker og w.c. må ikke tilstoppes. Leilighetsinnehaveren plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør i hans leilighet. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må han snarest mulig besørge pakket om.

    Det må kun benyttes godkjent tilkoblingsledning til fellesantenneanlegget for radio og TV.

14. Knuste vinduer og andre skader som leilighetsinnehaveren er ansvarlig for, må han straks besørge utbedret. Skulle det oppså skader som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til vaktmesteren.

15. Som husordensregler gjelder også eventuelle særskilte instrukser for bruk av teknisk ustyr som vaskeri, tørkerom, vannklosetter, søppelsjakt m.v.

16. Eventuelle klager fra leilighetsinnehaverne for brudd på denne husorden eller annen generende opptreden skal rettes til forretningsføreren i kontortiden. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig.
Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler innberettes til sameiestyret, som treffer de nærmere forføyninger i sakens anledning i henhold til sameiekontraktens § 14.

REFERAT fra årsmøte i Observatorie terrasse 6 A og B, 0270 Oslo

Tid: Onsdag 7. mai 2025 kl. 18.00

Sted: Hos Gedde-Dahl, Observatorie Terrasse 6 B.

Til stede: Ellen Alveberg, Siri Bergland, Ingrid Brakstad, Frank D. Foray, Ane Gedde-Dahl, Turid Helgesen, Bente Mørck Krogdahl, Alessandra Kosberg og Pål Widerøe.

Espen Andersen fra Byggforvaltning AS

Saker til behandling:

1. Konstituering
a) Møteleder - Ellen Alveberg
b) Referent - Bente Mørck Krogdahl
c) Undertegning av referat – Ellen Alveberg og Pål Widerøe
d) Innkallingen sendt ut 25. april 2025 ble godkjent.

2. Styrets årsberetning
Årsberetningen for 2024 ble tatt til etterretning.

3. Årsregnskap 2024
a) Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Regnskapet ble godkjent.
Det samme ble regnskapet for F7 for 2024.
b) Det vedtas ansvarsfritak for styret.

4. Budsjettforslag 2025
-Styret hadde foreslått 10 % økning av fellesutgiftene fra 1. juli 2025. Økningen skyldes i hovedsak økte kommunale utgifter.
-Styret hadde også foreslått å øke styrehonoraret for styreleder fra kr. 15.000 til 20.000, og for styremedlemmene fra kr. 1.000 til 2.000 fordi oppussing av balkongene medfører ekstraordinær arbeidsbelastning.
-Budsjettet for 2025 ble godkjent.
-Det samme ble budsjettet for F7 for 2025.

5. Valg av styre
NB! I innkallingen er det feil i nummereringen herfra slik at dette der er kalt sak 6 osv.
Styremedlemmene ga beskjed om at de ikke ønsket å bli gjenvalgt for en ny to års periode og foreslo derfor at valget kun skal gjelde frem til årsmøte 2026. Årsmøtet godkjente forslaget.
Nåværende styre ble gjenvalgt for ett (1) år.:
Styreleder - Ellen Alveberg
Styremedlemmer - Ane Gedde-Dahl og Alessandra Kosberg
Varamedlem – Nina Lundgren

PW
AGK

6. Balkonger

Arbeidene er i full gang. Det var noen oppstartsproblemer, men nå jobbes det effektivt. Sameierne vil få oppdatert informasjon fra styret om fremdriften ca. hver 14. dag.
Første del av kostnaden forfaller til betaling fra sameierne 15. mai. Før neste forfall 1. juli vil vi få vite totalkostnad, bl.a. om det er nødvendig med sikringsskap mv.

Oppussingen av balkongene medfører at kvaliteten på balkongene nå blir så god som mulig. Årsmøtet ønsker at styret utarbeider en «standard» som beskriver hva som kan gjøres av leilighetseiere på sine egne balkonger.

Det ble også foreslått at styret gis mandat i vedtektene til å få tilgang til balkonger for å kontrollere at standarden blir fulgt opp. Dette vil kreve en vedtektsendring på neste årsmøte

7. Øvrig vedlikehold

- Vurderer hva som kan og bør gjøres med sprekkene i gulvet i kjeller under trappene.
- Sjekke om det er hensiktsmessig å faste en messingplate over låssylinder på inngangsdørene for å vanskeliggjøre innbrudd. Se hva som er gjort i OT 5.
- Kjøpe og plante flere hekkplanter på enden av huset der syklene sto før.
- Ta kontakt med vaktmester og be ham klippe hekken rundt huset. Samtidig høre om han kan kantklippe og fjerne ugress, spesielt ved inngangspartiet.

8. Eventuelt

Forslag fra Pål om at styret etablerer en arbeidsplan som godkjennes og prioriteres av årsmøtet. Ideen ble godt mottatt og det ble bestemt at en slik arbeidsplan kan etableres av styret som velges på årsmøtet i 2026.

Det ble fastslått at fyrkjelen i kjelleren ikke er i bruk lenger, og at fjernvarmeanlegget ble grundig overhalt av Hafslund for ca. tre år siden.

Oslo, 7 /5-2025

Ellen Aweberg
Styreleder

PÅL WIDERØE

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE I OBSERVATORIE TERRASSE 6

Tid: Torsdag 9. oktober 2025 kl. 19:00

Sted: Ane Gedde-Dahl, Observatorie Terrasse 6B

Til stede: Ane Gedde-Dahl, Ellen Alveberg, Willem Ofstad, Alessandra Kosberg, Siri Bergland, Turid Helgesen, Gullik Staff, Pål Widerøe, Nina Lundgreen, Bente Krogdahl, Frank D. Foray og Per Ole Ekholm

Fullmakter gitt til styret: Ingrid Brakstad og Kommunenes Sentralforbund

Saksliste: Det ble foreslått å bytte rekkefølge på punkt 3 og 4, noe som ble godkjent. Referatet er derfor også satt opp i denne rekkefølgen.

1. Konstituering
a) Godkjenning av innkalling og dagsorden:
Godkjent

b) Valg av møteleder:
Ellen Alveberg

c) Valg av referent:
Per Ole Ekholm

d) Valg av person til å signere referat:
Frank D. Foray

2. Gjennomgang av prosjektregnskap
Fra innkallingen: *Regnskap pr 210925* | *Sluttoppstilling fra ConRehab* | *Følgebrev vedrørende sluttoppgjør fra ConRehab*

På bakgrunn av flere uforutsette forhold som oppstod, ble den angitte tidsplan for utførelse og ferdigstillelse forskjøvet. Det resulterte at prosjektet havnet vesentlig under budsjett, noe som prosjektregnskapet viste med et overskytende beløp på kr 553.235. Inkludert er også foreløpige avsetninger gjort til arbeid på nedløp gavlvegger/gulvarbeid terrasser. Her er det ikke bestemt hvem som skal utføre arbeidet eller når dette skal utføres.

Diskusjoner om EM (endringsmeldinger), blant annet om reparasjon og maling av fasader på øverste balkonger, herunder fasade mot terrasse i 4. etasje. Alle etterarbeider/ avviksmeldinger er for øvrig utført.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas og overskytende beløp tilbakebetales til sameierne basert på sameiebrøk.

Vedtak: Styrets forslag ble godkjent

3. Håndbok for vedlikehold/bruk av balkonger og terrasser
Fra innkallingen: *Vedlikehold av balkonger og terrasser* | *Veiledning flislegging over EB 200*

Diskusjon rundt fremtidig vedlikehold og tilsyn av balkongene og takterrassene etter rehabiliteringsarbeidet. Fokus på anbefalt underlag for trelemmer/gulv på takterrassene med utgangspunkt i vedlikeholdsbeskrivelse og veiledning vedlagt innkallingen. Disse er foreløpig ment som anbefaling, men det var en generell enighet om at et årlig tilsyn av balkonger og terrasser blir inkludert i en vedlikeholdsplan for sameiet – og at styret fremmer et forslag på dette i neste sameiermøte som vedlegg/forankring i sameiets vedtekter.

4. Refusjon av utgifter tilbakeføring terrasse/seksjon 14
Fra innkallingen: *Refusjon av utgifter seksjon 14*

Det er tidligere ikke fattet vedtak i styret eller sameiet om denne terrassen og tilbakeføring til original stand. Tiltakene som ble gjort av seksjonseier for omtrent 5 år siden har følgelig heller ikke vært oppe til styrebehandling, selv om kostnadene forbundet med dette har vært kjent av styret siden den gang. Styret tok selvkritikk for denne saksbehandlingen.

En del diskusjon rundt refusjonskravet og omstendighetene rundt dette. Selv om det kunne stilles spørsmål rundt saksbehandlingen i styret, ble det også påpekt at de gjennomførte tiltakene også kan ha bidratt til at sluttfakturaen fra ConRehab har blitt redusert, ved å forhindre ytterligere skader på fasader og bygning hvis de ikke hadde blitt gjennomført.

Som en forlengelse av diskusjonen og for å fatte et vedtak med gyldig flertall, ble det foreslått et alternativ som innebærer en avkortning i refusjon til seksjonseier av 14. Forslaget ble konkretisert slik at avkortningen i refusjonen tilsvarte oppgitt merverdiavgift (30.459) på opprinnelig faktura. Det ble gitt anledning til at det også kunne stemmes subsidiært.

Opprinnelig forslag til vedtak: Styret foreslår at seksjon 14 får refundert utlegg pålydende 152.296, - Resultat avstemning: 5 mot 8 stemmer

Alternativt forslag: Avkortning av refusjon til eier av seksjon 14 tilsvarende merverdiavgift på refusjonskrav: 152.296 – 30.459 = 121.837 Resultat avstemning: 13 stemmer for

Vedtak: Alternativt forslag ble vedtatt

10. oktober, 2025

Frank D. Foray

Sign.

Per Ole Ekholm

Sign.

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Observatorie Terrasse 6 A/B 31. mars 2025 vedrørende rehabilitering av balkonger

Til stede: Ellen Alveberg, Siri Bergland, Ingrid Brakstad, Ane Gedde-Dahl, Per Ole Ekholm, Turid Helgesen, Alessandra Kosberg, Bente Krogdahl, Gullik Staff og Nina Lundgreen. Frank Foray og Pål Widerøe deltok digitalt. Fullmakt fra Kommunenes Sentralforbund.

Møteleder: Ellen Alveberg
Referent: Nina Lundgreen

Innkallingen ble godkjent.

Vi har mottatt et tilbud fra entreprenør Con-Rehab på 3,5 millioner (vedrørende oppgradering av balkonger) som, etter avstemning med mer enn 2 tredjedelers flertall, aksepteres og igangsettes etter den foreslåtte tidsplanen.
Styret ber om et kontraktforslag. Kontrakten oversendes alle sameiere før signering.
For å være sikret at vi får de beste fagfolkene, er det ønskelig med CV fra de viktigste personene som skal jobbe med rehabiliteringen. Styret ber om dette.

Diskusjon rundt finansiering.
12 seksjoner ønsker å innbetale inn sin andel av oppgraderingskostnaden. En ønsker finansiering via sameiet, en er usikker. Det er da kun nødvendig med lån for de som ønsker finansiering via sameiet.

Ekstraordinært årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og ta opp lån på inntil kr. 500 000,- for å gjennomføre sameiets vedtak knyttet til rehabilitering av balkongene.
Styret undersøker om det alternativt er mulig å øke eksisterende lån i sameiet. Byggforvaltning kan bistå med dette.

For ikke å ta opp et lån på hele beløpet, som så vil bli innfridd dagen etter, kan det bli opprettet en bankkonto for innbetaling fra øvrige sameiere. Dette forvaltes av Byggforvaltning.

Vedrørende kollektivt ansvar ved et eventuelt mislighold av felleslån, er det mottatt en uttalelse fra Huseierne: *"Seksjonseieren hefter bare for sin del, ikke for de andre, dvs. de er dermed ikke solidarisk ansvarlig. Det betyr at seksjonseieren er fri sitt ansvar ved å gjøre opp for sin del overfor kreditor selv om de andre ikke gjør opp sin del."*
Byggforvaltning mener også dette. Styret dobbeltsjekker at det er riktig.

Neste sameiermøte: 7. mai 2025

Ane Gedde-Dahl
sign

Nina Lundgreen
sign

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/351e22b5-d045-474c-bc0e-c32b2b0bc078
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side
Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

ANE GEDDE-DAHL
d245ec32-e7ad-4372-a209-41a6d00532c9 - 2025-04-23 13:43:16 UTC +03:00
BankID - 74248658-eaae-453a-a173-0962d7806447 - NO

Nina Lundgreen
ebd75048-b785-4218-9e7b-42e9a78f44a9 - 2025-04-23 17:54:51 UTC +03:00
BankID - 3ab77467-aeea-475d-ba2b-ce21b937915f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Observatorie
terrasse 6
Jnr. 1405/1939
Vaningshus

Anm.
10. Tegn.

V. 2

BYGNINGSCHEFEN
Bl.-No. 1405/34
OSLO

Duplikat sendt Brandchefen

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus 6. Observatorie tvarne.

på matr.-nr. ~~1 B Observatoriegate, Blokk no 6~~

Innlevert 11. august 1934 Attestert 8 juni 1926

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ..... grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13 august 1934

V

A. Skilland

Opm.chefen Jr. nr. ____
Mott. 15. AUG. 1934

Sendes hr. reguleringschefen.
Blok 6 er en del av 1. Observatoriet
men er ikke utskilt som eget matr. nr.

Oslo opmålingsvesen 16/8 - 1934

E. Eriksen

Jens.

Reg. chefen Jr. nr. Observatoriet 13
mott 16. AUG. 1934

2

OSLO
VANN & KLOAKKVESEN

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
JN 004272 20 AUG 1934
RØRLEGGERAVD.

Th.M/ÅS

Observatoriegaten 1B, blokk 6.
Opm. chefens eksp. av 16/8-34

Oversendes herr vannverkschefen.

Regulerings- og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Den over eiendommen førende gate er regulert 5 m. bred med 2,5 meter tilbaketrukken byggelinje på hver side.

Den regulerte høide for gaten i skjæringspunktet med Thomles gates midtlinje er kote 17,46. Herfra faller gaten mot sydvest med 1:560 efter midtlinjen til kote 17,2o ved grensen for nr. 54 Drammensveien.

De anmeldet bygningsblokker er vist beliggende i det vesentlige overensstemmende med bebyggelsesplan godkjent av reguleringsrådet i møte 28/6-34.Dog inneholdt denne plan ingen karnapper.

For eiendommen gjelder byggevedtekt xx.10), stadfestet av arbeidsdepartementet 8/1-34.

Derfor bygningene gjeldende gesimshøider er ikke inntegnet på fasadeprissene da disse mangler påskrevne kotehøider.

Oslo reguleringsvesen, den 17/8-34.

J.nr.4272/1934. Matr.nr. 1B Observatoriegaten, blokk 6.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Kjellergulvets höide på kote + 16.0 (fyrhusgulv kote + 15.60) approberes.

For övrig henvises til påtegning av 20.juli d.å. vedrörende blokk 5,6 og 7.

Oslo vann-og kloakkvesen,den 27.august 1934.

Bygn. chef
mottatt: 30 AUG. 1934

B2. 18.

Overrundes Oslo helseråd.
Oslo 31/8 34
Ø. Magnus.

GM/VW.

Ad: 1b Observatoriegaten, jnr. 1300/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Helserådet har fattet følgende

beslutning:

"Anmeldelsen anbefales.

Regler for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse fra § 7.

Søppelsjakt, varme- og ventilasjonsanlegg må anmeldes forinnen støpningsarbeidet påbegynnes.

Centralvaskeriet i kjelleren må være tilstrekkelig for 14 daglig vask for leieboerne.

Forøvrig henholder man sig til bygningslovens bestemmelser og forskrifter."

Beslutningen er enstemmig.

Oslo helseråd den 8. september 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Bygn. chefens j.nr.: 1405/34
mottatt: 8 - SEP. 1934

Bl. 20 Brandstyret bet.

V.d. til vinstilling
Oslo 14/9. 34
Ø. Magnus.

V.D. 1405/1934

4

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående våningshus

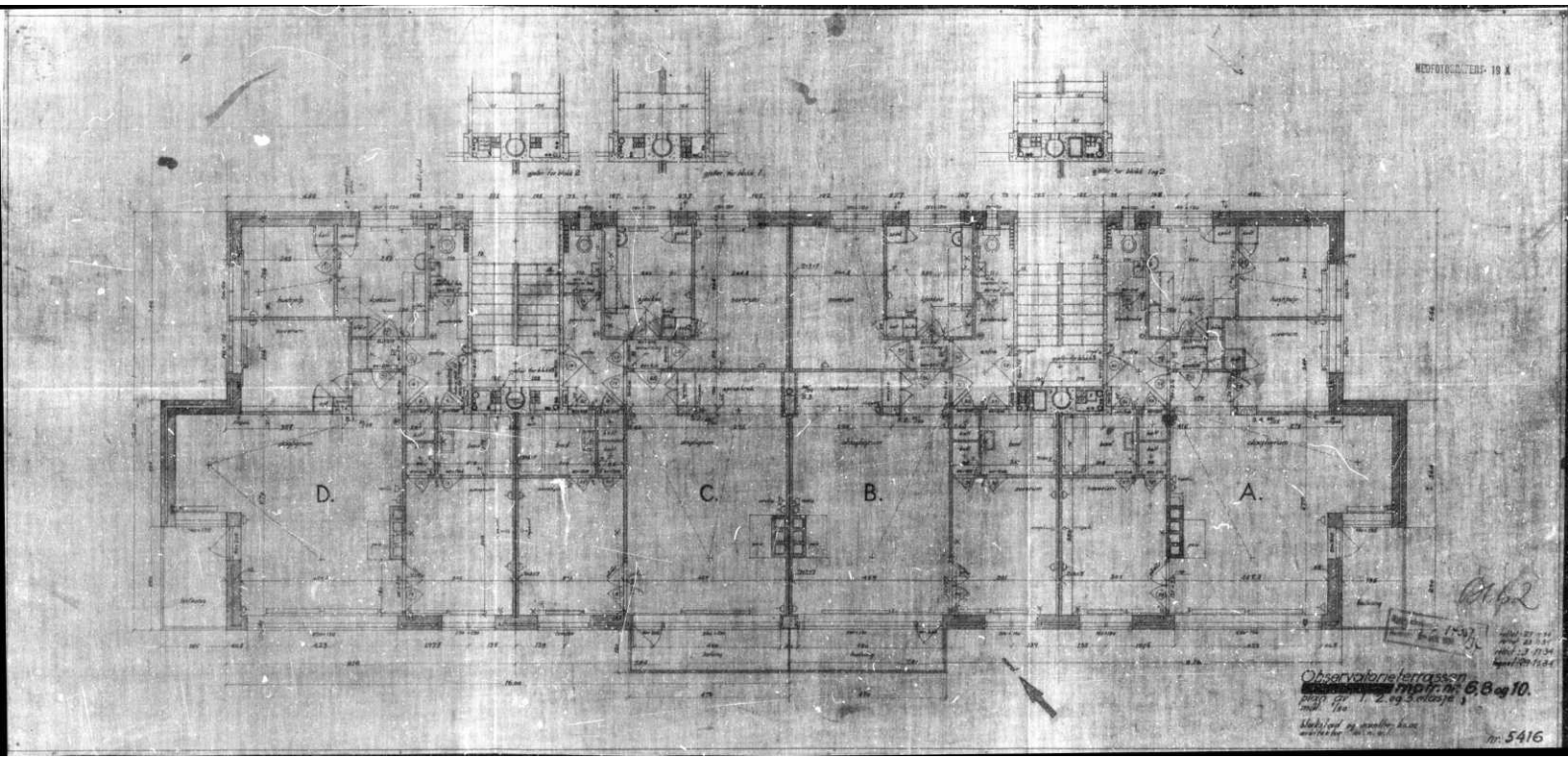
på matr.-nr. Observatoriegaten 1b, blokk 6.

Innlevert Attestert

V/MS.
J.nr.1405/1934.

Ad: 1 b Observatoriegaten, blokk 6.

1. Delingsplanen blad 18 anbefales godkjent.
2. Der tiltrenges undtagelse fra § 66 fordi bygningen ligger utenfor byggelinjen cfr. bl. 1.
3. Der tiltrenges undtagelse fra § 89,2 fordi der kun er adgang til 1 trapp i 4 etasjer. dispot.
4. Da den av reguleringsrådet godkjente bebyggelsesplan viser at bygningen er 32 m. lang uten karnapper og balkonger på bygningens kortsider må den nye bebyggelsesplan med bygningslengde 36 m. inkl. karnapper godkjennes av reguleringsrådet.
5. Fasadene må godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningens höide er av reguleringsrådet fastsatt til cote 30,75 men anmeldt på ca. cote 30,30. Dette forhold kan formentlig godkjennes.
7. Gateoparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
8. Kartforretning må avholdes og tingleses.
9. Beregning av konstruksjoner samt grunnmurer som er anmeldt med 40 cm. tykkelse må innsendes.
10. Der må redegjöres for isolasjon av de flate taker samt for isolasjon og tekning av terrassene i 4. etasje.
11. Der må redegjöres for isolasjon av vegger og gulver mellem leiligheter samt trapperumsvegger av jernbetong.


D.
C.
B.
A.
Observatorieterrassen
mpl. nr. 6, 8 og 10.
nr. 5416

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hannah Douglas
OBSERVATORIE TERRASSE 6B

Dato: 05.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526283
8974140

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 204

Vi viser til bestilling av 20260205 for OBSERVATORIE TERRASSE 6B.

GNR. 211 BNR. 204

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.03.1935.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1355 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

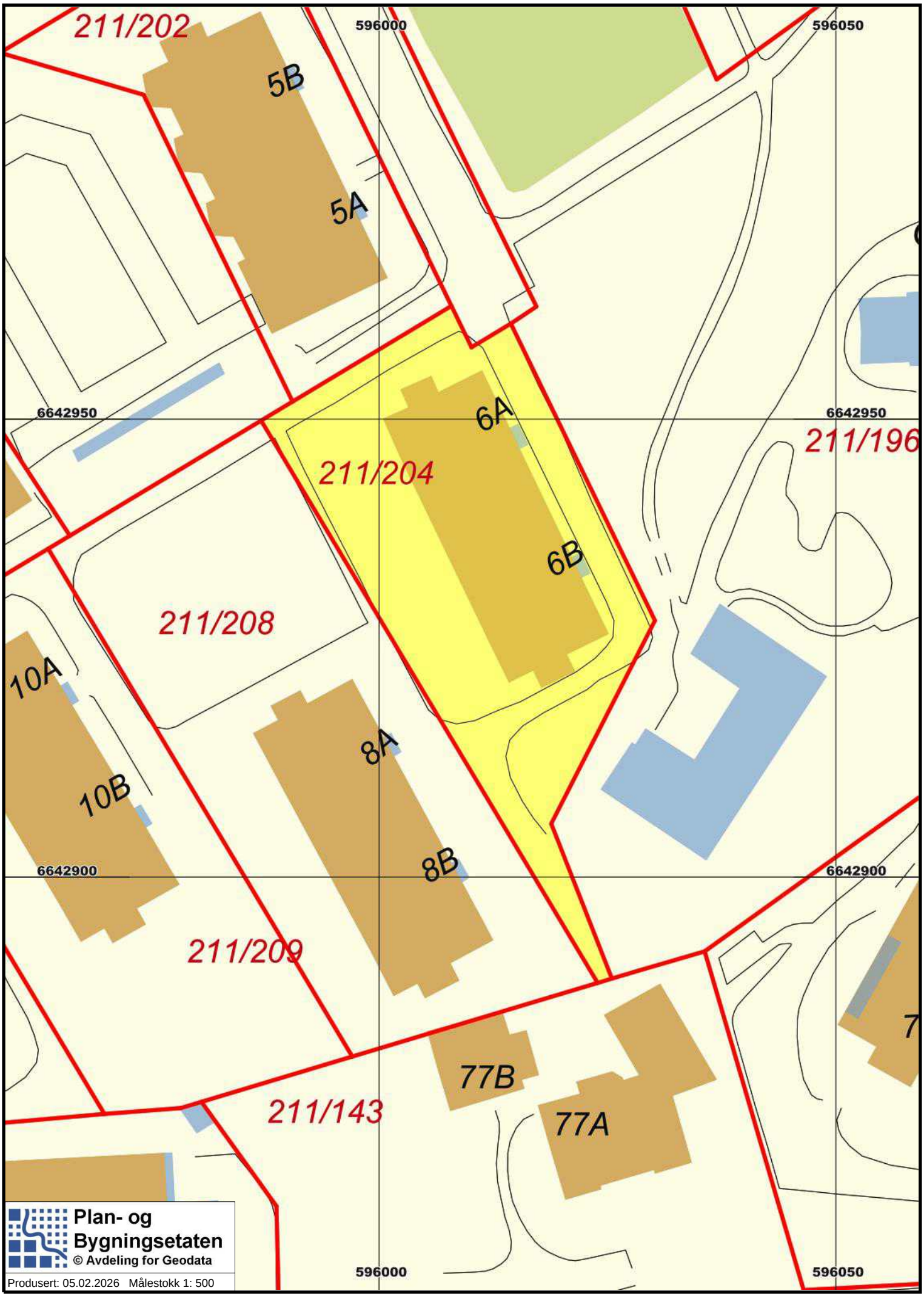
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 05.02.2026 Målestokk 1: 500



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

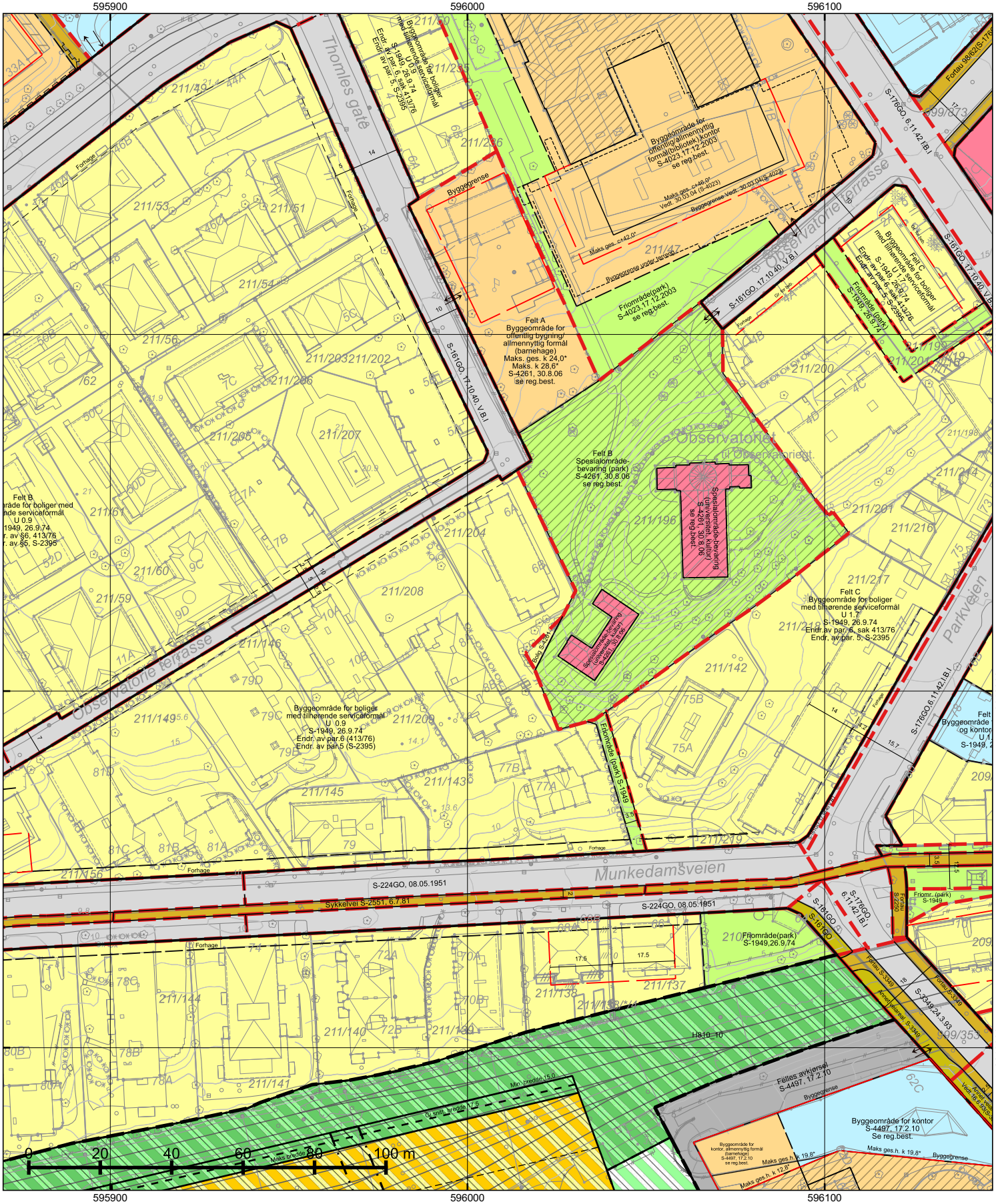
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152712/ 86526283
Adresse: Observatorie terrasse 6
Gnr/Bnr: 211/204
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152712/ 86526283

Deres ref.:

Adresse: Observatorie terrasse 6

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/204

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2021 - Trasé for jernbane
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpGjennomføringSone
- RpGjennomføringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

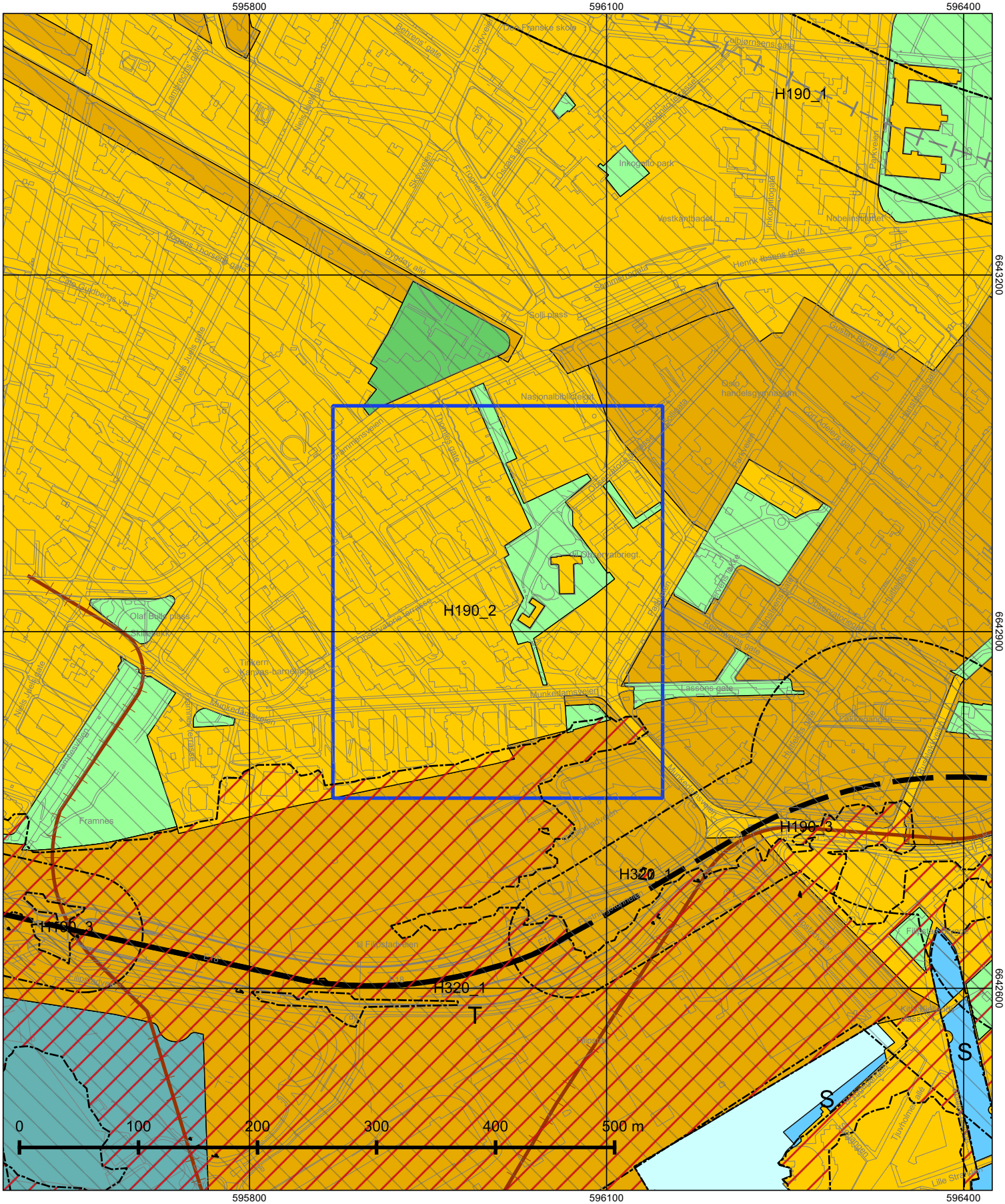
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring


595800
596100
596400
6643200
6642900
6642600
H190_1
H190_2
H190_3
H320_1
T
S
S
Nasjonalbiblioteket
Det Norske Videnskaps-Akademi
Det Norske Videnskaps-Akademi
Det Franske skolen
Inkognito park
Vestkantbadet
Nobelinstituttet
Solli plass
Olaf Bulls plass
Tinkern
Framnes
Lasses gate
Fakkelgården
Munkedamsveien
Henrik Ibsens gate
Skovveien
Frognerveien
Bygdøy alle
Nils Juels gate
Wergelandsveien
Drammensveien
Parkveien
Oslo handelsgymnasium
Det Norske Videnskaps-Akademi
Det Norske Videnskaps-Akademi
Det Norske Videnskaps-Akademi

Tegnforklaring - kommuneplan



Observatorie terrasse 6B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Vika videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	4 min 0.3 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.7 km

BARNEHAGER

Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 22 barn	2 min 0.1 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 108 barn	3 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solli Plass	5 min
Bunnpris Ruseløkka	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	9 min
Boots apotek Solli	4 min
Aker Brygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
Reichweins plass balløkke	4 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	10 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Observatorie terrasse 6B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Vika videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	4 min 0.3 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.7 km

BARNEHAGER

Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 å... 22 barn	2 min 0.1 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 108 barn	3 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solli Plass	5 min
Bunnpris Ruseløkka	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	9 min
Boots apotek Solli	4 min
Aker Brygge Vinmonopol	10 min

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
Reichweins plass balløkke	4 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	10 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Observatorie terrasse 6B

Nabolaget Ruseløkka vestre/Skillebekk østre - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min 2.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Vika videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Thomlesgate - 11155	1 min
Drammensveien 60 - 11475	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	4 min 0.3 km
Solli Linje 12, 13	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.7 km

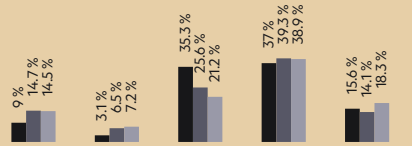
BARNEHAGER

Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år... 22 barn	2 min 0.1 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-... 108 barn	3 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Solli Plass	5 min
Bunnpris Ruseløkka	5 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Ruseløkka vestre/Skillebe...	9 %	3.1 %	35.3 %	37 %	15.6 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Ruseløkka vestre/Skillebe...	1 672	1 045
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss

SPORT

Trafotaket streetbasketanlegg	4 min
Reichweins plass balløkke	4 min
SATS Solli plass	4 min
Studio Jobbsprek	10 min

«Bra offentlig kommunikasjon både med trikk, buss og tog. Grønne områder i nærmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

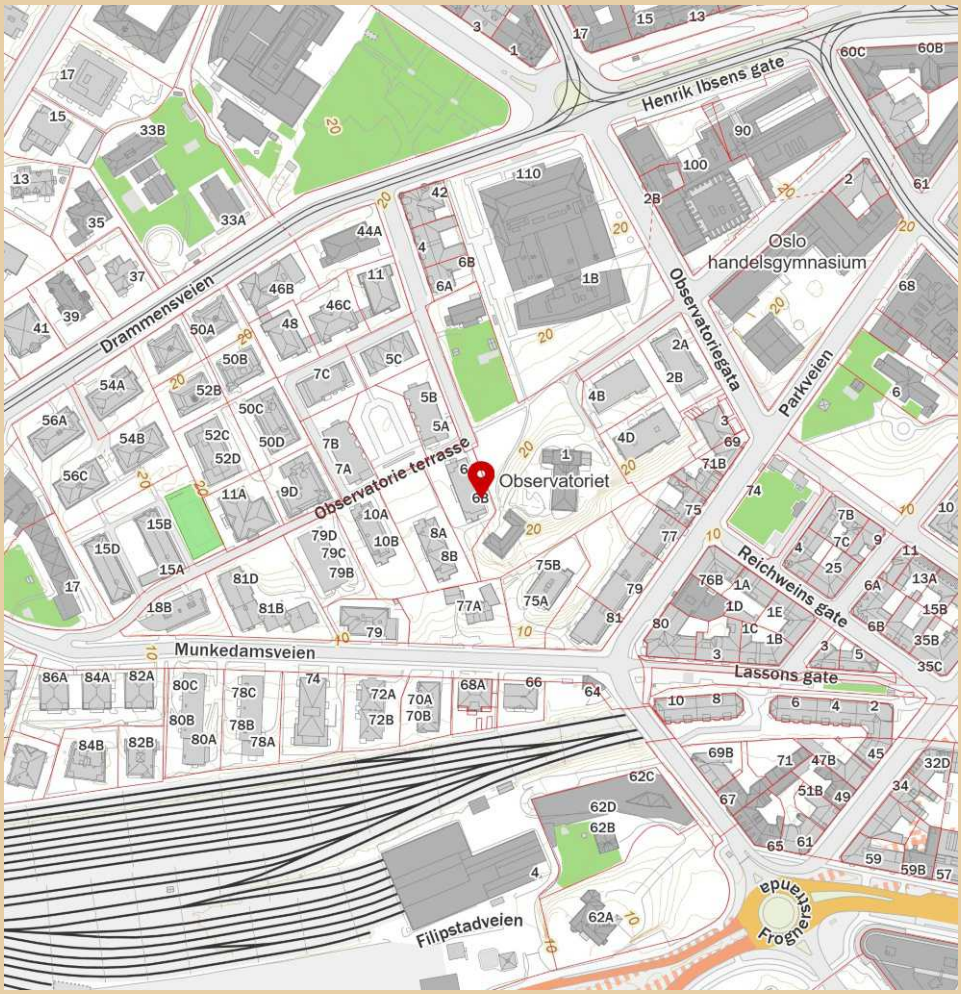
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Samarbeidsavtale

mellom Sameiene Observatorie Terrasse 5.5b,6,7,7b,8.

(Avtalen er av 16.11.1983 med endringer ved Fellesstyrets vedtak 23.09.1996 med etterfølgende godkjennelse i de enkelte sameiermøter.)

1. Til å forestå den daglige "felles drift" av eiendommene og forvalte eiendommenes felles anlegg opprettes for sameiene 5-10 et fellesstyre. Med "felles drift" mener man foruten vaktmestertjenesten, drift av felles anlegg og nåværende eller i fremtiden av fellesstyret avtalte felles aktiviteter. Se pkt. 3.

2. Medlemmer av fellesstyret er formennene i de enkelte sameiestyrer. Fellesstyret velger blant sine medlemmer en formann som er på valg hvert år.
Alle vedtak i fellesstyret treffes med simpelt flertall. Fellesstyret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget.

3. Som felles anlegg, nevnt i pkt. 1 foran, inngår bl.a.:
- Sentralanlegget for radio og TV
- Eiendommenes utvendige arealer - eksklusive adkomstveier - (Jfr. erklæringer av 22.8.1936 og 17.12.1973) med hageanlegg - også parkanlegget på taket av Obs.terr. 7c, beplantninger og trær samt porter og gjerder, også mot naboer.
- Felles anskaffelser til den daglige drift så som traktor for snebrøyting, gresssklipper m.v.
- ~~Vaktmesterleilighet~~. Solgt.

4. Ovennevnte sameier har felles vaktmestertjeneste som også omfatter snebrøyting av adkomstveier, sandstrøing og renhold. Fellesstyret ansetter vaktmester og fastsetter hans lønn og arbeidsvilkår. ~~Til bruk for felles vaktmester disponeres leilighet nr. 104 i Obs. terr. 10.~~ Fellesstyret v/formannen (evtl. forretningsfører) er vaktmesterens nærmeste overordnede. I saker som bare angår den enkelte gård, skal vaktmesteren henvende seg til styreformannen for vedkommende sameie.

5. Til å forestå den daglige "felles drift" kan fellesstyret ansette en forretningsfører, eventuelt også en regnskapsfører. Forretningførerens lønn, arbeidsvilkår og instruks fastsettes av fellesstyret.

6. Innen utløpet av året setter fellesstyret opp budsjett for den felles drift for kommende år. Fra hvert sameie overføres nødvendige andeler av fellesutgiftene etter budsjettet.
For hvert kalenderår utarbeider fellesstyret fellesberetning og regnskap som sendes sameiene ved styrets formann.

7. Fellesstyrets formann, eventuelt forretningsfører, har anvisningsmyndighet for fellesutgiftene og er budsjettansvarlig for disse. Vesentlige budsjettoverskridelser må på forhånd godkjennes av fellesstyret.

8. Forretningsfører og regnskapsfører er også ansatt for det enkelte sameie som deltar i samarbeidsavtalen. Et sameie kan selv utføre en eller begge disse funksjoner, men må da gi skriftlig beskjed til fellesstyret med minst 6 måneders varsel. Dette fritar imidlertid ikke angjeldende sameie for å betale sin andel av fellesutgiftene.

9. For oppsigelse fra det enkelte sameie til uttreden av denne samarbeidsavtale gjelder en 12 måneders frist til uttreden ved utløpet av et kalenderår. Oppsigelsen skal være skriftlig.
Det "uttredende sameie" er forpliktet til fortsatt å dekke sin andel av utgiftene til vaktmestertjeneste, vaskerianlegg, hageanlegg, parkeringsplasser, jfr tinglyste erklæringer av 22.8.1936 og 17.12.1973.
Det "uttredende sameie" kan ikke gjøre krav på noen andel av det utstyr, redskaper, maskiner m.v. som er anskaffet i fellesskap av sameiene, idet dette vederlagsfritt skal tilhøre de sameiene som fortsetter den "felles drift".

10. Sameiermøte i de enkelte sameier godkjenner de fullmakter avtalen gir fellesstyret. Formannen i de enkelte sameierstyrer skal informere sine sameier om alle vedtak i fellesstyret som er av vesentlig betydning. I viktige saker bør de skje før vedtak treffes, eventuelt at de også forelegges sameiermøtet.

11. Endringer i avtalen kan gjøres av fellesstyret når minst 4 medlemmer er enige om det og etter godkjennelse av sameiermøtene.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Observatorie terrasse 6B, 0270 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 204, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260039

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Hannah Douglas

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 473 57 438

E-post: hannah.douglas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
